

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I E/F AHORNLUNDEN 1-9

År 2022, den 29. marts, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ahornlunden 1-9 på adressen Lysalleen 181 – 4000 Roskilde, i Solparkens beboerhus.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
4. Forslag:  
4 A. Bestyrelsen foreslår automatisk dør og lys i cykelkælder.  
E/F Ahornlundens bestyrelse foreslår, at der monteres en automatisk døråbner på døren til cykelkælderen, og der samtidig sættes bevægelsessensorer op til tænding af lyset i cykelkælderen.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget.
6. Valg af formand. Anders Møller Larsen genopstiller.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.  
På valg er Dorte Rasmussen og Niels Skov Olesen
8. Valg af suppleanter.  
På valg er Elisabeth Voss og Birgit Henriksen
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

### Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Anders Møller Larsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Inge-Marie Rud, fra Newsec.

Som referent blev valgt Henrik Laulund Jørgensen, ligeledes fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 20 ejere, i fordelingstal var repræsenteret 2039/6024.

## Punkt 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

Formanden Anders Møller Larsen fremlagde bestyrelsens beretning.

### Indledning

Denne beretning dækker kun sidste halvdel af 2021, da foreningens sidste generalforsamling blev afholdt i september 2021 grundet corona.

### Ventilation

Der har været udført en rensning af alle ventilationsrør i lejlighederne. Det var meget tiltrængt. I langt de fleste rør var der en kraftig belægning, som ikke var særlig hygiejnisk. Eneste positive var, at belægningen også virkede som en lyddæmper mod den hvislende lyd af luftgennemstrømningen. Derfor er der nok mange, som har oplevet en øget støj fra ventilationen. Det bygningsreglement, som ejendommen er bygget efter, kræver at luften i lejligheden udskiftes ca. hver anden time. Det er derfor ikke muligt at undgå udsugningen i såvel bad som i køkken.

Efter rensningen af kanalerne er ventilatorerne på taget og ventilerne i bad indstillet til den korrekte luftudskiftning.

Nogle af ventilatorerne på taget er slidt ned, og er derfor udskiftet. Der vil blive foretaget udskiftning af de øvrige ventilatorer, når det skønnes nødvendigt.

### Varme- og vandmålere

Som vedtaget på generalforsamlingen i 2021 er alle varme- og vandmålere i lejlighederne udskiftet med fjernaflæste målere. Arbejdet blev udført samtidig med, at målerne blev årsaflæst i januar 2022. Derfor fremgår arbejdet ikke af regnskabet for 2021.

De nye målere fjernaflæses, så fremover vil det ikke være nødvendigt for aflæserne har komme ind i hver lejlighed for at aflæse forbruget. Det er også meningen, at den enkelte ejer kan tilgå egne måleraflæsninger elektronisk, når anlægget er fuldt implementeret.

### Affaldsordning

Fra 1. maj 2022 indføres en udvidet affaldssortering i Roskilde Kommune. Bestyrelsen har været i løbende dialog med kommunen herom. Konklusionen er, at faciliteterne er tilstrækkelige. Der vil dog blive lavet lidt om i affaldsbeholderne, og der vil også komme et miljøskab til farligt affald og en tekstilbeholder i affaldsburet. Den kommende bestyrelse vil snarest informere mere præcist herom.

Beplantningen omkring affaldsburet kom aldrig til at fungere som ventet. Bestyrelsen har forgæves henvendt sig til Grundejerforeningen, som formelt ejer grundstykket, så der er endnu ikke sat en forbedring i gang.

### Elevatorer

Der har ikke været større driftsforstyrrelser og ej heller større vedligeholdelsesarbejde på ejendommens elevatorer i den sidste periode.

### Varmeanlæg

Der har været enkelte stop i varmforsyningen primært til de øverste lejligheder i ejendommen. Bestyrelsen holder nøje øje med udviklingen, og opfordrer alle beboere om at henvende sig, hvis der mangler varme på radiatorerne.

### Grundejerforeningen

Bestyrelsen valgte sidste år at stå udenfor grundejerforeningens bestyrelse. Vi mente ikke at have overskud til den opgave også. Informationen fra grundejerforeningen har desværre været noget sparsom i det forgangne år. Bestyrelsen anerkender til fulde, at også grundejerforeningen består af frivillige, som også må prioritere opgaver. Dog har bestyrelsen forsøgt at bidrage omkring op-sætning af el-ladestandere på grundejerforeningens parkeringspladser.

Grundejerforeningen har startet med udførelsen af de første dele beplantningsplanen for hele området. Det kan bl.a. ses i den grønne stribe på parkeringspladsen mellem nr. 1 og nr. 3.

### Vandskader

Bestyrelsen kæmper med en vandudtrægning i en lejlighed midt i bygningen. Det skal understreges, at det ikke er større mængder af vand. Der har løbende været undersøgelser med kamera og trykprøvning i de mest nærliggende badeværelser. Desværre er det endnu ikke lykkedes at finde kilden til vandet.

Det har været nødvendigt at udbedre fugerne omkring øst-udgangen i nr. 5, da der under særlige vejr- og vindforhold trængte vand i kælderen under trappen.

Der var følgende spørgsmål til beretningen:

Salen. Rart at ventilatorerne er blevet rensset, dog mangler der kraft i udsugning i nogle lejligheder nu.

Beboer i nr. 9: Beplantning ude for nr. 9 er gift for allergikere, når det bliver slået, kan det mærkes når man sidder tæt ved vinduerne.

Salen: Elevator driller ind i mellem, samt panelet i elevatoren kan ikke læses.

Bestyrelsen er OBS på dette.

Salen. Der mangler lys på repos i opgangene.

Bestyrelsen oplyste, at de holder øje med manglende lys, og har aftalt med rengøringen, at de også er obs på om der er gået en pære.

Beboer oplyser: Husk at lys neden i opgangen er forbundet med lyset på parkeringspladsen, husk dette, når der checkes.

Beboer nr. 3, 1. tv.: Ventilatoren suger forsat dårligt.

Bestyrelsen ser på det.

Nr. 9 - beboerne ser på affaldsbeholderne, det er et trist skue, ønske om at der rives og holdes pænt.

Bestyrelsen har henvendt sig til grundejerforeningen, men intet hørt.

Yderdøren i nr. 9 er svær at åbne, når det blæser.

Bestyrelsen oplyser, at det gælder alle dørene i bebyggelsen.

Beboer nr. 9, 1. th.: Er arbejdet med ventilator færdig ?

Ventilator øverst i nr. 9 piber.

Det noterer bestyrelsen sig.

Bestyrelsen oplyser, at de mangler svar fra en lejlighed, før det kan færdigmeldes, men har intet hørt, trods mange henvendelser.

Beboer: der er forsat vandudtrækning midt i ejendommen.

Bestyrelsen kæmper forsat med dette, jfr. beretningen, intet endeligt konstateret endnu, trods VVSér samt rådgivere set på problemet mange gange, de kan ikke se hvor vandet kommer fra.

Salen: Hvordan omkring affald sortering, herunder pap.

Bestyrelsen slår pappet sammen samt rydder op. Ingen udgifter til dette.

Salen: Der mangler lys på torvet, flere lamper uden lys, også hele vinteren.

Bestyrelsen: Det er grundejerforeningens ansvar, som mener, at det er kommunens ansvar, grundejerforeningen vil ikke foretage sig noget. Kommunen er tilskrevet omkring dette.

Ej øvrige spørgsmål til beretningen, som blev taget til efterretning.

### **Punkt 3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2021, som viste et underskud på 63.127,00 kr. Der er dog henlagt kr. 120.000,00 til vedligeholdelse i perioden.

Der var følgende spørgsmål til årsrapporten:

Hvorfor henlægge så stort et beløb, når resultater er negativt.

Det blev aftalt at Newsec ser på dette i forhold til revisor.

Hvor er udgiften på maling af udvendige døre noteret ?

Side 13, note 2, under indvendig vedligeholdelse af bygningen kr. 9.050,00.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

### **Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen**

#### **Punkt 4.A – Bestyrelsen foreslår automatisk dør og lys i cykelkælder**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Bestyrelsen foreslår automatisk dør og lys i cykelkælder.

E/F Ahornlundens bestyrelse foreslår, at der monteres en automatisk døråbner på døren til cykelkælderen, og der samtidig sættes bevægelsessensorer op til tænding af lyset i cykelkælderen.

#### Økonomi:

Forslaget er oprindeligt stillet af en beboer, og bestyrelsen har ikke nået at få indhentet et tilbud på denne installation. Et overslag tyder på, at det vil koste op til ca. kr. 40.000, og bestyrelsen foreslår derfor, at der indhentes tilbud, og såfremt tilbud er inden for denne ramme, kan arbejdet sættes i gang.

Hvis prisen er højere end denne grænse, sættes arbejdet ikke i gang uden en godkendelse fra foreningens generalforsamling.

#### Begrundelse:

Baggrunden er, at det ofte er en udfordring at holde sin cykel og samtidig åbne en relativ tung dør. Oven i dette skal lyset tændes, hvilket kræver akrobatik og balance. Det vil være en fornøjelse, hvis døren i stedet åbner automatisk og lyset tænder.

Et endeligt tilbud er ikke kommet endnu, men det skønnes, at den oplyste udgift stor kr. 40.000,00 er højt sat. Beløbet er medregnet i budgettet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## Punkt 5. Forelæggelse og godkendelse af budget

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2022, som indebar uændrede fællesudgifter.

Fra salen: Likviditetsnoten ikke korrekt pga. de store henlæggelser.

Newsec tager fat i dette, som tidligere nævnt.

Spørgsmål omkring note 6, affald samt beplantning, samt elevator.

Bestyrelsen oplyste, at der generelt er stigende priser.

Omkostninger til vedligeholdelsesplanen er medtaget i budgettet.

Der er ikke større arbejder på bebyggelsen på vej.

Henlæggelser bl.a. bruges til elevatorerne.

Spørgsmål om evt. etablering af BWT blødgøringsanlæg på vandet, da andre i området har fået det.

Burde give mindre udgifter til VVS reparationer.

Bestyrelsen oplyste, at de tidligere har vurderet at det blev for dyrt, men måske er det tid til at se på det igen.

Budgettet blev herefter godkendt.

## Punkt 6. Valg af formand

På valg som formand var Anders Møller Larsen for to år. Formanden var villig til genvalg.

Formanden blev enstemmigt genvalgt.

## Punkt 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Dorte Rasmussen og Niels Skov Olesen på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Endvidere blev Michael Skov valgt ind i bestyrelsen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Bestyrelsesformand Anders Møller Larsen | på valg 2024 |
| Bestyrelsesmedlem Dorte Rasmussen       | på valg 2024 |
| Bestyrelsesmedlem Niels Skov Olesen     | på valg 2024 |
| Bestyrelsesmedlem Michael Skov          | på valg 2024 |

|                                           |              |
|-------------------------------------------|--------------|
| Bestyrelsesmedlem Trine Nordstrøm Alstrup | på valg 2023 |
| Bestyrelsesmedlem Poul Møller Nielsen     | på valg 2023 |

Som suppleanter blev valgt Birgit Henriksen samt Elisabeth Voss, begge blev valgt for et år.

## Punkt 9. Valg af revisor

Beierholm blev genvalgt som revisor.

## Punkt 10. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Der opfordres til, at døre samt vinduer, som er blevet åbnet pga. udluftning i opgangen bliver lukket aften og nat, ikke mindst pga. de øgede energipriser. Så udluftning kun sker i dagstimerne.

Spørgsmål om evt. dørtelefoner med skærm i ejendommen, det har tidligere været drøftet på en generalforsamlingen.

Bestyrelsen har fået et tilbud, som var for dyrt, bestyrelsen er pt. afventende omkring dette, men da der er udfordringer med nuværende dørtelefoner, som er forbundet med udgifter, forespørger bestyrelsen om de skal gå videre med dette ? Salen positiv overfor, at der arbejdes videre.

Beboer forespørger: Er fuger i badeværelserne eget ansvar eller foreningens ? skal der laves en fælles undersøgelse af dette ?

Bestyrelsen: der er generelt ikke problemer med dette. Dog er anbefalingerne på området at fuger holder 5- 7 år, før de skal omfuges. Indvendig vedligeholdelse er ejers eget ansvar.

Det er ikke 1. prioritet i bestyrelsen at gøre yderligere pt..

Salen: Er der penge til maling af indgangspartier i omgangene ?, de er det værste og mest udsatte områder.

Bestyrelsen noterede sig, at der skal ses på dette.

Salen: de andre huse får spulet deres affaldsbeholdere, vores lugter om sommeren, når det bliver varmt, hvad med hos os?

Bestyrelsen: det er grundejerforeningens ansvar.

Dialog omkring åben indgangsdør og udluftning. Giver det en øget varmeudgift til stuelejlighederne ? Umiddelbart ikke, men bagdør larmer om natten, hvis indgangsdøren er åben. Udluftning i opgangene er problematisk.

Hvad med afmærkning af Båse / P-pladser, punkter i fliserne er en vejledning, men følges de ikke, giver det begrænset antal pladser. Parkeringspladsernes underlag giver ikke mulighed for en bedre markering af båse.

Hvad med el-standere til opladning af el-biler ?, grundejerforeningen afventer kommunen, der kommer bl.a. 8 standere ved stationen. Henvendelse skal ske til grundejerforeningen.

Hvad med handicap parkering ? Grundejerforeningen bliver rykket igen.

Hvem står for dagsbilletter til parkeringen ? Det er grundejerforeningens ansvar. Der er talt 6 biler, som dagligt holder parkeret, når de går til toget.

Ved hovedindkørsel / nr. 9, er brosten skæve, det er et problem.

P-afmærkning, toppen mangler, dvs. spidsen stikker op uden beskyttelse, lige som et søm.

Bestyrelsen. Det skal der kigges på.

Der skal følges op på blødgøringsanlæg.

Bestyrelsen oplyste, at kommunen arbejder med blødere vand, der kommer noget fra dem.

Man er også selv velkommen til at indhente tilbud.

Beboer i nr. 5, blødgøringsanlæg ville også have en effekt i forhold til tilkalkning i væghængte toiletter. Svært at rense det selv.

Ikke yderligere under eventuelt.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 19.15 og takkede for god ro og orden.

Der blev budt velkommen til nye medlemmer af bestyrelsen.

Generalforsamlingen sluttede med fælles buffet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Inge-Marie Holm Rud

Som Dirigent

RID: 54089610

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 10:34:00

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8fb196xulp247426958

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).